

解決

Q&A

私たち兄弟は、親の賃貸ビルを共同相続し、遺産分割協議によりこのビルを1人が取得することとなりましたが、この場合、相続開始からの賃料は、だれのものとなりますか？

Q1 私は他の兄弟たち（長兄A、次兄B）とともに3人で、賃貸ビルのオーナーを共同相続しております。年月をかけた遺産分割協議の結果、賃貸ビルは長兄Aが取得することになりました。そこで、長兄Aは、相続開始（オーナーの死亡）のときからビルを所有することになるのだから、賃料についても、当然に相続開始のときから賃料は全部長兄Aが得ることになる、と主張して譲りません。果たして法的にはそうなのでしょいか。ビルの賃料はどのように分配すべきでしょうか。

開始から遺産分割までの間共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産から生じる金銭債権（賃料債権は、遺産とは別個の財産といふべきであり、各共同相続人がその相続分に応じて分割された債権として確定的に取得するものである。遺産分割は、相続開始の時にさかのぼって効力を生じるが、共同相続人がこのように確定的に取得した賃料債権の帰属は、後になされた遺産分割による影響を受けない。

そこで、ご相談のビルの賃料は、遺産分割までの間に生じた賃料は、貴殿ら兄弟が各自3分の1ずつテナントに対して請求できる関係にあります。

なお、相続開始から遺産分割までの間に生じたビルの賃料の帰属についても、遺産分割協議の際に決めておくことは可能であり、たとえばこれをご兄弟の誰に属するなど合意しておけば、その場合は、こうした賃料はその方が全部取得できることとなります。



共同相続

A1 結論として、長兄A氏のご主張は法的には認められません。ビルの賃料は、遺産分割協議の成立までは、共同相続人である貴殿ら兄弟が法定相続分に応じて、3分の1ずつ分割して取得することとなります。

そもそも、相続開始の時から遺産分割の成立の時までは、通常、相当な期間が経過します。

この場合、民法は、相続人

が複数いる共同相続の場合について、相続財産は、（相続開始の時から）共同相続人の共有に属する、と定めています。しかし他方で、遺産の分割は相続開始の時にさかのぼって効力を生じる（つまり遺産分割により取得した財産は相続開始の時から所有していることとなる）、と定めています。

そこで、本件では、長兄A氏が遺産分割により取得した賃貸ビルは、相続開始の時から所有することとなる、と定めています。

これについては、最高裁の判例（平成17年9月8日第一小法廷判決）によれば、次のように考えられています。

すなわち、遺産は、相続人が数人あるときは、相続

を所有することになるのだから、賃料についても、当然に相続開始のときから賃料は全部長兄Aが得ることになる、と主張して譲りません。果たして法的にはそうなのでしょいか。ビルの賃料はどのように分配すべきでしょうか。

私たち兄弟は、親の相続により不動産を共有名義としていますが、この共有を解消したいと思えます。どうすればよいですか。

Q2 私は、20年以上も前、他の2人の兄弟とともに、親の遺産である不動産を共同相続し、遺産分割の協議によって不動産を相続分に応じて共有とし共有登記をしております。しかし、われ

われ兄弟はすでに高齢者であり、この共有不動産についての各自の共有持分については、次の代において相続でもめるような事態は避けたいと思えます。それに共有持分のままでは、不動産を売却するか、賃貸することか、の有効活用は至ってしにくいと思えます。

こうした場合に、共有物分割請求という制度があること聞きましたが、私らのケースでそれは可能でしょうか。また、どのような方法をとることにようになりますか。

割がもつともわかり易い方法ですが、マンション1室のようにそれが物理的に不可能な場合もあり、土地付き建物のように常識的には現物分割が困難な場合もあります。こうした場合は、③の競売手続きによる第三者への売却という方法があります。特定の相続人が「他の共有者の持分を自分が買い取るから自分に単独所有させろ」と希望する場合も少なくないでしょう。この場合は、②の方法が考えられます。すなわち、共有物の性質や形状、共有の発生原因、利用状況、分割された時の経済的価値や共有者の希望などからして、特定の者に単独所有させるのがよいと判断され、そして、共有持分の価格が適正に評価されていく（不動産鑑定士の鑑定評価書など）、その特定の者に支払能力があつて、その者の取得により共有者間に特に不公平にはならない場合には、②の全面的価額賠償の方法が認められます。

ちなみに、不動産業者には、共有不動産のある共有者からその共有持分を買い取ったうえ、他の共有者と共有物分割の交渉（場合により訴訟）をして不動産を取得することを、一つの業としての会社もあるようです。

A2 遺産相続が相続人間でもめにもめ「争族」にならないようにしたい。それは昨今多くの人の願いでしょう。そのため、遺産分割の協議の中で、遺産である不動産の分け方については、取りあえずめもないで相続分に応じて共有とし、共有持分の登記をしようという例も少なくないです。あなたの方兄弟のケースがそれでしょう。しかし、共有しておきますと、今後、兄弟のうちの誰かにさらに相続が発生すれば、その人の3分の1の共有持分は更に細分される

ことになり、代を重ねるごとに際限なく細分化されていくこととなります。そこでどこかでキレイにする必要が出てきます。

その方法として共有物分割請求という制度があります。共有物分割の請求は、時効にかからないので、原則としていつでも可能です。相続から20年以上経過した本件でも可能です。

不動産についての共有物分割の方法としては、大別して、①土地については、物が分筆登記などによる現物分割、②不動産を特定の共有者が取得し、その代金を



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。
飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。